

Startnotitie Stedenbouwkundige Verkenning Transformatie Van Gogh, Rubens, Vermeer, F. Bol & Breughel in Oosterenk Midwest

Aan Wethouder Ed Anker

Van Frits Kroese

Versie 3

Datum 14 november 2017

Ontwikkeling
Ruimte & Economie

Telefoon (038) 498 3315

1. Aanleiding en doel

In Oosterenk Midwest bevindt zich een cluster van 7 kantoorgebouwen, vernoemd naar de Hollandsche Meesters Van Gogh, Rubens, Vermeer, F. Bol, Rembrandt, van Ruysdael & Breughel. Een drietal van deze kantoorgebouwen, te weten Van Gogh, Vermeer en F. Bol, is in eigendom bij KS en Vandenbrink Retail Holland B.V.. De eigenaar wil deze kantoren transformeren naar wonen.

Gelet op het sociaaleconomisch belang en de ruimtelijke opgave om Oosterenk te transformeren naar een aantrekkelijk gemengd woon-werkgebied, heeft het college op 14 februari 2017 een intentieovereenkomst (IOK) vastgesteld om op basis van de Startnotitie (d.d. 23-01-2017):

1. een stedenbouwkundige verkenning door KS en Vandenbrink Retail Holland B.V. te begeleiden voor structurele transformatie naar woningbouw van hun gebouwen Van Gogh, Vermeer & F. Bol;
2. op basis hiervan mogelijk een structurele transformatieopgave met anterieure overeenkomst (AOK) voor te bereiden voor alle drie de gebouwen;
3. de kruimellijst te willen toepassen voor ander gebruik voor wonen van gebouw Van Gogh.



Dr. Deenweg 14-22, 30-34 & 74-80

Op basis hiervan is door Bureau LieveenseCSO een verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) in voorbereiding ter onderbouwing van de beoogde bestemmingstransformatie van deze gebouwen.

Tevens is in juni 2017 een bouwvergunning verleend voor transformatie van gebouw Van Gogh via de planologische kruimellijst (met een ruimtelijke motivering als onderbouwing).

14 november 2017

Op 13 juli was er een workshop over het eerste resultaat van het SOP. Er wordt ingezet op een gefaseerde herstructurering met autostalling geconcentreerd in bovengrondse parkeerstellingen ten gunste van groene buitenruimten rond energiezuinigere woongebouwen.



Preview verkennend SOP Oosterenk Midwest (juli 2017)

Intussen heeft KS en VandenBrink afgelopen zomer ook de gebouwen Rubens en Breughel weten te verwerven met het idee ook deze gebouwen te transformeren. Op 21 september 2017 is met hen besproken of en hoe deze gebouwen alsnog toe te voegen zijn aan het in de maak zijnde SOP. Gelet op het sociaaleconomisch belang en de ruimtelijke opgave om Oosterenk te transformeren, ligt het voor de hand deze twee gebouwen toe te voegen aan het in voorbereiding zijnde SOP. Hiervoor moet dan ook het SOP en de huidige intentieovereenkomst aangepast worden.

Deze (Door-)startnotitie geeft te onderzoeken uitgangspunten mee voor het finale SOP voor alle 5 te verbouwen kantoorgebouwen en daarbij te herstructureren buitenruimten. Dit zijn de oorspronkelijke uitgangspunten uit de Startnotitie voor de eerste drie gebouwen en nieuwe, actuele uitgangspunten voor Rubens & Breughel. Op 10 oktober is een eerste versie van het finale SOP aangeboden. De reacties vanuit het kernteam zijn ook in deze notitie opgenomen.

Aan de hand van het af te ronden definitieve SOP is af te wegen welke uitgangspunten als randvoorwaardelijke eis zullen gelden, om mee te werken aan de beoogde bestemmingstransformatie.

Op basis van deze eisen is een *kruimelaanvraag* denkbaar voor een buitenplanse 'kleine' afwijking van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning voor transformatie van Rubens. In de oude Startnotitie werd inzet van deze kruimelregeling alleen voorzien voor verbouwing van Van Gogh; dit vooralsnog zonder gevelaanpassingen en herstructurering buitenruimten – dat moet nu wel in de op te stellen AOK voor Van Gogh, Rubens en de ander drie gebouwen worden geborgd.

Deze notitie met de te verlengen intentieovereenkomst (IOK) is vastgesteld in het PFO 6 november 2017 van Ed Anker, René de Heer en Eefke Meijerink.

14 november 2017

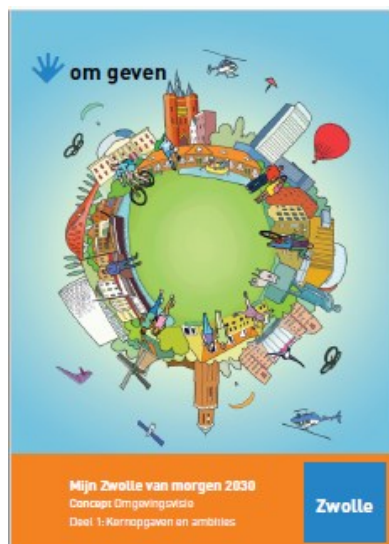
2. Beoogd resultaat

2.1 Ambitie

Meervoudige waardencreatie

De initiatiefnemer rondt onder begeleiding van de gemeente het stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) af met het oog op structurele bestemmingstransformatie. Bij deze transformatie wordt de vigerende GD-bestemming verruimd met o.a. een woonbestemming en de kantorenbestemming wordt eruit verwijderd. Dit past in het kantorenbeleid van de gemeente om de leegstand te verminderen en het aanbod van oude kantoren op bepaalde plekken in de stad te reduceren. De Zwolse kantorenmarkt zal hierdoor gezonder worden.

Het SOP richt zich op *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van Oosterenk Midwest beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendig te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie. De ambities hieromtrent zoals uit de nieuwe Omgevingsvisie Zwolle zijn hierin leidend, alsmede die van de nieuwe Woonvisie en het collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.



De cruciale meerwaarde van dit NRI is om de geldende kantoorbestemming uit de vigerende GD-bestemming te elimineren en te vervangen door een woonbestemming met toegevoegde waarde voor het woningbouwportfolio van Zwolle. Met deze transformatie wordt een leegstaand/-komend kantoorgebouwen gevuld met een nieuwe woonfunctie waar wel behoefte aan is, terwijl de ruimtelijke samenhang en het aanzien van een stukje Zwolle er beter op wordt. Het SOP geeft aan hoeveel m2 kantoren al dan niet gefaseerd wegbestemd zullen worden.

14 november 2017

Woonvisie *Ruimte voor wonen* 2017-2027

De ontwikkeling van de woningen op deze plek voorziet in de grote Zwolse woningbehoefte en extra vraag naar 6.000 woningen in de periode 2016-2026 en daarna 4000 woningen tot 2030. Vanuit het Zwolse woonbeleid is in het algemeen een aantrekkelijke mix aan woningtypes en prijsklassen gewenst in zowel grondgebonden als gestapelde bouw. Normaliter stuurt de gemeente op circa 30-40-30% (goedkoop-middelduur-duur).

Er is grote behoefte aan het toevoegen van:

- (sociale) huurwoningen (tot € 710 en dan met name tussen €400-€600);
- vrije sector huurwoningen (€ 700-€900);
- goedkope koopwoningen (tot € 250.000).

Het segment vrije sector huur is thans ondervertegenwoordigd in de totale woningbouwportfolio van Zwolle. Het gaat hierbij om huurprijsniveaus van €700-900. Vanuit betaalbaar wonen en doorstroming op de woningmarkt, is dan met name de ondergrens van middeldure huur extra interessant (€ 700-800).

Collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen

In dit collegebesluit (5 juli 2016) en de onderliggende Faktonrapportage is aangegeven waarom Zwolle bestemmingstransformatie van kantoren naar wonen faciliteert.

De vraag naar transformatie van kantoren naar (huur)woningen neemt in Zwolle sinds 2015 en 2016 sterk toe.

De krapte op de woningmarkt in combinatie met leegstaande kantoren op interessante locaties leidt tot toenemende interesse uit de markt. De veranderingen op de kantorenmarkt vragen om functieverkleuring en meer aantrekkelijke werkgebieden.

Een aantal eigenaren is hier bewust mee bezig en vraagt de gemeente om duidelijkheid over wat wel/niet kan en om procedures op maat. Aan de vraagkant zijn er kansen, gezien het toenemend aantal kleine huishoudens en doelgroepen die graag stedelijk willen wonen.

Transformatie roept onderzoeksvragen op over de mogelijkheid en wenselijkheid van wonen op werklocaties en wat daarvoor nodig is. Het *Centrumgebied* Oosterenk is 20 jaar geleden opgezet als werkgebied met kantoren voor bedrijven en instellingen, het nieuwe ziekenhuis Isala, scholen en sportvoorzieningen en ander publiekstrekkende stedelijke voorzieningen. Gelet hierop is in het Structuurplan Zwolle geen woningbouw voorzien – dat zou een andere meer fijnmazige stedenbouwkundige opzet vergen met voorzieningen, groen en een goede en veilige bereikbaarheid per fiets.

Bovendien is het belangrijk om voldoende kantoorbestemmingen van passende gebouwde kwaliteit beschikbaar te houden op de daarvoor gewenste locaties; voor toekomstige vestigingsvragen van bedrijven en instellingen, die van sociaaleconomische waarde zijn voor Zwolle en de regio.

14 november 2017

In dit verband is een globaal onderzoek gedaan in samenwerking met Fakton Consultancy naar de combinatie van vraag & aanbod woning- en kantorenmarkt, versus belemmeringen/kansen vanuit een goede stedenbouw & ruimtelijke ordening van onder meer Oosterenk.

Een *Stedelijk Woonmilieu* is denkbaar in bepaalde delen van dit Centrumgebied, mits de stedenbouwkundige opzet hierop wordt aangepast. Dit woonmilieu kenmerkt zich door variatie van grondgebonden en gestapelde bouw, een dichtheid van 30 – 50 woningen per hectare en door de combinatie met regionale en wijkvoorzieningen. Aan de hand van een gebiedsvisie van mogelijk te verenigen eigenaren of een concreet planinitiatief met een bestemmingsplanwijziging kan dit ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Bijlage II Gebiedsprofielen bij het collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen geeft voor de Oosterenk een profiel met daarin uitgangspunten voor de transformatie-opgave, de kansen en belemmeringen, alsmede de te volgen procedure.



Gebied 3 Centrumbaan	Ruimtelijke opgave • Ontwikkelen van woon- en verblijfskwaliteit door verbeteren stedenbouwkundige structuur en kwalitatieve inrichting van buitenruimte. • Verbeteren beeldkwaliteit van gebouwen en buitenruimte. • Ontwikkelen innovatieve oplossing voor parkeren (parkmanagemint).	Aandachtspunten • Milieuruimte van Isala beperkt de woonfunctie. • Wegverkeersgeluid van mee name de Centrumbaan beperkt de woonfunctie, aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk.
Gebied 4 Oosterenk-Zuidoost	Ruimtelijke opgave • Ontwikkelen van woon- en verblijfskwaliteit door verbeteren stedenbouwkundige structuur, creëren van verbindingen met Westerveldse As en buitengebied en kwalitatieve inrichting van buitenruimte. • Verbeteren beeldkwaliteit van gebouwen en buitenruimte. • Ontwikkelen innovatieve oplossing voor parkeren (parkmanagemint).	Aandachtspunten • Wegverkeersgeluid kan leiden tot aanvullende maatregelen voor de woonfunctie.

Zorgvuldige afweging & motivering bij een kruimelaanvraag

Aan de hand van het SOP wordt afgewogen welke uitgangspunten al dan niet als randvoorwaardelijke eis gelden om mee te willen werken aan bestemmings-transformatie. Op basis van deze voorwaarden kan alvast worden meegewerkt aan een zogeheten kruimelaanvraag voor een buitenplanse 'kleine' afwijking van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning. Hiervoor is er een zorgvuldige afweging en motivering nodig of en onder welke voorwaarden aan de beoogde bestemmingstransformatie mee te werken is. Dit wordt vervat in de ruimtelijke onderbouwing bij een kruimelaanvraag. Bijlage I geeft hierover nadere informatie.

14 november 2017

2.2 Uitgangspunten structurele bestemmingstransformatie naar wonen

Inleiding

De beoogde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren wordt gelimineerd en het op te stellen stedenbouwkundig ontwikkelingsplan voldoet aan de aangegeven gemeentelijke beleidskaders.

Aan deze kaders zijn de in deze paragraaf aangegeven uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het SOP een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen omtrent de beoogde *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke kwaliteit naar gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. [In paragraaf 2.3 worden deze uitgangspunten samengevat tot 7 onderzoeksvragen voor het SOP.](#)

Gebruiks- & belevingswaarde

Gevarieerd woningprogramma & fasering

Passend in de huidige inzichten van de woningbehoefte wordt voor onderhavige locatie gestapelde bouw voorgestaan met goedkope huurappartementen. Vandenbrink Onroerend Goed richt zich op alleenstaanden en stellen zonder kinderen, werkend of in opleiding. In het bijzonder op startende artsen (of in opleiding) of coassistenten aan het Isala ziekenhuis. Markttechnisch sluit dit product het beste aan bij de woonwensen van deze doelgroep. Door verhuisbewegingen (en in- en uitstroom van en naar Zwolle) blijft er beweging binnen de doelgroep, waardoor afzetmogelijkheden ontstaan.

Deze doelgroep hecht waarde aan een stedelijke, dynamische leefomgeving, dicht bij voorzieningen en multimodaal ontsloten. Naast reguliere huishoudens kan de ontwikkeling ook andere doelgroepen aantrekken zoals studenten, of tijdelijk woningzoekenden (short- en extended-stay, bijvoorbeeld in relatie tot een tijdelijke zorgbehoefte bij het Isala), combinaties van wonen en zorg, al dan niet verbonden aan het Isala ziekenhuis. Hiermee worden naar verwachting ook oudere doelgroepen aangetrokken.

In het SOP ware uit te gaan van de transformatie van vijf van de zeven kantoorgebouwen. Dit zal gefaseerd plaats vinden.

- *Fase 1* is Van Gogh (29 appartementen) gevolgd door Rubens (maximaal 70 short-stay eenheden).
- *Fase 2* bestaat uit de transformatie van Vermeer, Ferdinand Bol en Breughel. In onze studie gaan we ervan uit dat de twee meest noordwestelijk gelegen gebouwen.

Van Ruysdael en Rembrandt aan de Ceintuurbaan zullen een kantoorfunctie behouden mede vanwege de ligging en de daarmee gepaarde verkeerslawaaioverlast.

Hoe het aanbod er precies uit gaat zien, is onderdeel van het SOP. In relatie met de economische haalbaarheid zal hierbij door de ontwikkelaar een doelgroepenanalyse moeten plaatsvinden en hoe het aanbod aansluit op de marktvraag:

14 november 2017

- hoe verhoudt locatie zich programmatisch gezien tot geheel Oosterenk? Waarom is dit een goede plek voor het beoogde programma?
- de *Laddertoets* komt in november beschikbaar. Wat betekent dit voor het proces? Starten we al wel een planologische (kruimel-)procedure? Wat nemen we mee in een bestemmingsplan – alle gebouwen of eerst 3?
- na de eerste 3 gebouwen opnieuw een marktverkenning naar het programma? Betekent dit dat deze laatste gebouwen ook nog kantoor kunnen blijven als e.e.a. tegenvalt? Hoe ga je hiermee om in de procedure?

Bij de afronding van het SOP zal de gemeente nadere gegevens verstrekken over de nieuwe woonvisie en hoe te komen tot een onderbouwing van het woonprogramma.

Woonkwaliteit

We willen een aantrekkelijk woon- en leefklimaat waarin mensen kunnen en willen wonen. Dat raakt zowel de kwaliteit van de (buitenkant van de) gebouwen als de kwaliteit van de openbare ruimte. Dat is een uitdaging, in het bijzonder bij transformatie van een bestaand gebouw. Bij de beoogde transformatie dient daarom te worden uitgegaan van:

- voldoende omvang van de appartementen;
- een adequate woningindeling;
- aansprekende woninggevels;
- passende bijbehorende buitenruimten, zoals balkons bij grotere woningen en andere voorzieningen.

Het SOP geeft een globale schetsimpressie van deze ingrepen. Dit verdient een verkennend gesprek met de Welstandscie: wat onderscheidt straks de gebouwen van elkaar; waarin zijn ze familie?

Stedenbouwkundige samenhang

Versterking van de stedenbouwkundige samenhang is nodig. Bij transformatie van een werkmilieu naar een woonmilieu is een fijnmaziger netwerk voor langzaam verkeer noodzakelijk. In verband hiermee is een gedifferentieerde inrichting van de buitenruimten nodig met inachtneming van de volgende uitgangspunten voor groen, bereikbaarheid, parkeren en andere voorzieningen.

Groen, bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Extra groenaanleg is nodig mede i.v.m. klimaatadaptatie als ook de leefbaarheid/sfeer in het toekomstige woongebied. Dit in relatie met de andere te transformeren gebouwen. Het gaat om een plek voor ontmoeting, sport en/of spel; Hoe kan hierbij een groene plek in Oosterenk Midwest een herkenbaar startpunt worden van een wandel-/fietsroute ontstaan via de Spanjaardweg naar de BlauwGroene stadsrandzone? De routing is een opgave in het kader van de op te stellen visie voor de gehele Oosterenk, waarvoor komend najaar een plan van aanpak wordt opgesteld (zie Bijlage III).

14 november 2017

Fietsaansluitingen zijn nodig op het fietspad langs de Ceintuurbaan en het fietspad dat leidt tot de fiets- en voetgangerstunnel onder de Ceintuurbaan. Exacte locatie van de doorsteken ware nader te bepalen in het SOP. Deze fietsaansluitingen vanuit het plangebied zijn voor rekening en risico van Van Den Brink.

Zonder de doorsteken zullen fietsers van en naar de nieuwe appartementen een omweg moeten maken, twee keer de Spanjaardweg over moeten steken om in de tunnel te komen (klachten over dit gevaar), ontmoedigd worden te gaan fietsen of hun eigen weg zoeken via het trottoir. In het kader van de verkeersveiligheid is dat ongewenst. DaaRom is ook de gewenste aanleg van een compleet fietspad in twee richtingen langs de Dr. Spanjaardweg nodig.



Studie aanpassing fietspad

Aanleg van het fietspad langs de Dr. Spanjaardweg zal punt van nadere studie zijn in het kader van de integrale visievorming Oosterenk (zie Bijlage III). Het is van belang de aanleg ervan reeds te voorzien in het SOP en ruimtelijk-planologisch niet onmogelijk te maken. Ook wordt gezien in hoeverre in het kader van de project-ontwikkelingsopgave een financiële bijdrage voor de aanleg van dit fietspad verwacht kan worden, zoals door grondruil, inzet opbrengst grondtransactie(s) en eventueel naar rato kostenverhaal.

Parkeren

Op Oosterenk is een parkeerverbodzone en parkeren is alleen toegestaan in vakken. Graag de nodige aandacht bij eventuele afsluiting van de parkeerhof met een slagboom: er moet voldoende opstelruimte zijn voor de slagbomen om terugslag naar de Dokter van Deenweg te voorkomen.

Voor het invoeren van betaald parkeren, vergunninghoudersparkeren, fiscaal parkeren e.d. heeft de gemeente beleid. Er is nu geen betaald parkeren op openbare plekken in Oosterenk en kan niet zomaar worden ingevoerd. Parkeren moet goed geregeld worden om uitwijking naar omliggende woongebieden te voorkomen.

14 november 2017

De te hanteren norm wordt aangegeven op basis van de Regeling Parkeernormen. Het gebied ligt in matig stedelijk gebied, in "rest bebouwde kom" (ook al is de Ceintuurbaan de grens). Daarvoor gelden in principe parkeernormen van 1.6 pp/won (goedkoop, tot € 710) tot 1.8 pp/won (middelduur, €710 - € 900).

Hoe is deze parkeeropgave optimaler af te stemmen op de beoogde groenere herinrichting van de buitenruimte? Hierbij te onderzoeken opties:

- meer groen en minder verharding in relatie tot de lagere parkeernormering op maat voor specifieke doelgroep?
- opheffing exclusief parkeren voor bewoners en bezoekers andere kantoren op te heffen door flexibel dubbelgebruik om zo meer capaciteit te behalen?

In verband hiermee opteert men in het in de maak zijnde SOP voor concentratie van autostalling in parkeerdekken ten gunste van groenere buitenruimten. In het finale SOP ware aan te geven deze stedenbouwkundig gezien zorgvuldig worden ingepast:

- is het dek verdiept/half verdiept?
dimensionering van parkeerdek? Is in het SOP van juli 2017 nog te krap ingepast;
- is er een groene omranding? Met name ter hoogte van gebouw Rembrandt is een breder maaiveld gewenst met 2,5 meter groen tussen rijweg en parkeerdek. Verlies pp ware te compenseren met langer dek bij Rubens & wat meer grasbetonparkeervakken.

Er wordt een nieuwe inrit gemaakt die wordt losgekoppeld van de uitrit. Verkeerskundig gezien willen we zo min mogelijk directe inritten op deze drukke ontsluitingsweg van Oosterenk-Watersteeg.

Gelet op de specifieke doelgroepen bij het beoogde woningprogramma van het finale SOP mag met een lagere parkeernorm worden gerekend. Lastig is de fasering, maar we willen in elk geval een minimumparkeernorm op maat opleggen, zodat voldoende woonkwaliteit ontstaat voor deze:

- short-stay, kamerverhuur-zelfstandig > gemiddeld 0,7 pp/kamer;
- huur-appartementen, middel/goedkoop > gemiddeld 1,4 pp/woning.

Dit woningbouwprogramma & daarbij passende parkeernormen worden vastgelegd in de AOK en het op te stellen bestemmingsplan. Als het woningprogramma verandert, verdient het SOP aanpassing en daarmee ook deze parkeernormering op maat.

Andere voorzieningen

Nader verkend wordt in hoeverre voorzieningen als kleinschalige winkels, horeca e.d. mogelijk/wenselijk zijn in verband met levendigheid/reuring in het toekomstige woongebied.

Er komen de nodige voorzieningen, zoals bergingen, fietsenstalling en containers. Er moeten voldoende fietsparkeerplekken zijn voor bewoners en bezoekers. Bij voorkeur vlakbij de ingangen, comfortabel en droog gestald. Is dat dan inpandig? Of bouwt men iets nieuws? Hoe ziet dat er dan uit? Maatvoering? Wat moet daarvoor bestemd worden?

14 november 2017

En ook de afvalinzameling verdient nadere verkenning. Het gaat om zoveel nieuwe woningen in dit custer, dat ondergrondse afvalinzameling interessant lijkt. Wat is een geschikte ruimte voor afvalinzameling? Dit moet in het SOP nader aangegeven worden. Dit in overleg met de Rova in relatie tot een beschikbare plek die vrij is van kabels en leidingen en goed bereikbaar voor de inzameldiensten en de woningen. Voorzien moet worden in een goede toegankelijkheid voor mindervaliden en in voldoende veiligheid (verlichting).

Gelet op de beoogde stedenbouwkundige samenhang wordt in het SOP onderzocht en aangegeven wat:

- te beoogen stedenbouwkundige ingrepen zijn ook maatregelen aan gevels en kap/aanleg van bomen. Schetsimpressies zijn voldoende – geen bestekken;
- hoeveel m2 verharding wordt opgeheven? Hoeveel bomen gekapt/toegevoegd? Waar ondergrondse containers, etc. Welke inrichting is hoofdgroenstructuur langs routes? Is alles gras? Wie beheert?
- daarbij behorende grondtransacties zijn en kosten/opbrengsten voor herstructurering en beheer.

Toekomstwaarde (duurzaamheid & milieu)

Duurzame energie

De gemeenteraad heeft in 2015 bij vaststelling van de Agenda Duurzaamheid bepaald dat Zwolle op termijn energieneutraal wil zijn. Dat wil zeggen dat de aan het gebouw gebonden energiegebruik en het huishoudelijke energiegebruik duurzaam wordt opgewekt. Dit kan door zonnepanelen op daken te leggen; warmtepompen of andere voorzieningen en door besparing op energiegebruik (individueel en/of collectief).

Het huidige kantoorgebouw Rubens heeft voor energiezuinigheid al een B-label. Het is van belang om te bezien hoe de beoogde transformatie zo zo energieneutraal mogelijk uit te kunnen voeren – kan het gebouw in aanmerking komen voor een A-label?

Het SOP van 10 oktober laat een prima resultaat zien: gasloos en label A!

Wat betekent gasloos voor de leidingen? Wordt er ook deel leiding tracé opgeheven/verwijderd? Dit heeft wellicht invloed op inrichting.

Ook dient te worden verkend in hoeverre de transformatie een katalysator kan zijn voor de omliggende gebouwen. Het toepassen van WKO heeft daarbij de voorkeur van de gemeente.

Klimaatadaptatie

De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie geeft aan dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Zwolle wil koploper hierin zijn en ziet klimaatadaptatie als kans om te innoveren en als verdienmodel.

Het is van belang om in het SOP te bezien in hoeverre met de transformatie bij te dragen is aan water robuuste en klimaatbestendige stedenbouw door het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering (zowel fysiek als mentaal = acceptatie)

14 november 2017

en het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt. Belangrijk is om schade door (weers-) extremen te voorkomen en de woon-werkomgeving zodanig in te richten dat mensen zo min mogelijk hiervan last hebben. Kenmerken van een veranderend klimaat zijn extreme regenbuien en langdurige hitte. Door bij het ontwerp hier rekening mee te houden kunnen gebouwen en buitenruimten robuust en comfortabel worden ingericht met:

- beperkte zon inval in de zomer, groene gevels en/of daken. Dit levert ook meer wooncomfort op, zoals slapen in minder warmere ruimten;
- een groene inrichting, waterdoorlatende verharding en een grotere regenafvoer met een noodoverlaat, zodat er bij een hoosbui geen regenwater instroomt.

Bijzondere aandacht verdienen nutsvoorzieningen voor elektra, drinkwater en internet. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen kunnen blijven functioneren bij extremen inclusief overstromingen uit het regionaal systeem. Voor hittestress is het uitgangspunt dat de planontwikkeling geen toename hiervoor tot gevolg mag hebben.

Ook kan een klimaat adaptief project de bewustwording hieromtrent vergroten. Wat zou het interessant zijn, als de toekomstige bewoners nu al weten hoe veilig en comfortabel hun woning zal zijn bij een warmer klimaat en de toenemende hoosbuien kan trotseren?

Waterveiligheid en waterhuishouding

Is regenwater en vuilwater gescheiden in te zamelen? En wordt het regenwater in principe binnen het eigen perceel geïnfiltreerd (o.a. met groen en water passerende verharding). Probeer hierbij rekening te houden met extreme neerslag: wat gebeurt er als er een extreme bui valt? Waar gaat het water heen en veroorzaakt dit geen schade?

Milieuruimte Isala

Isala heeft een bepaalde milieuruimte. Het is de vraag of woningbouw de bedrijfsvoering van het ziekenhuis belemmert. Dit heeft met name te maken met het feit dat Isala diverse installaties op de daken heeft die geluid produceren. Aangetoond moet worden dat de nieuwe ontwikkeling zich goed verhoudt tot de bedrijfsvoering van Isala en dat men niet geconfronteerd wordt met (extra) belemmeringen in de bedrijfsvoering.

Geluidhinder wegverkeer

Ook hebben is er geluidhinder ingevolge de Ceintuurbaan. De geluidbelasting op het gebouw is, aan de zijde van de Ceintuurbaan, hoog en voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde uit de wet Geluidhinder. De gemeente kan hier onderbouwd van afwijken door het verlenen van een zogenaamde hogere grenswaarde. Waarschijnlijk is dat hier mogelijk, maar dit vergt vraagt onderzoek en een onderbouwing van maatregelen voor een goed woon- en leefklimaat. Daarbij is de binnenwaarde van belang en ook de geluidbelasting in het gebied rondom het gebouw.

Hierbij vormen de geldende normen uit de Wet Geluidhinder en het Bouwbesluit het wettelijk kader. Daarnaast heeft de gemeente gebiedsgericht geluidbeleid.

Transformatie naar wonen in de Oosterenk is niet opgenomen in dit beleid, omdat dit in het structuurplan niet was voorzien. Het ligt echter thans in de lijn om voor deze

14 november 2017

transformaties de ambities en grenswaarden voor centrum stedelijk gebied te hanteren. Dit is een gebiedstype waar een zekere mate van geluidbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Voor de binnenwaarde zal altijd onderzocht moeten worden of de binnenwaarde normen voor nieuwe woning gehaald kan worden.

Bij reguliere bewoning geldt een streefwaarde van 33 dB binnenwaarde, die we voor kantoortransformaties hanteren. Dit mag worden losgelaten indien het om de functie 'short stay' gaat. Dan geldt een streefwaarde van 38 dB, mits in het bestemmingsplan wordt geborgd dat de functie short stay van ten minste 2/3 weken tot maximaal 6/9 maanden betreft: niet korter, om niet te concurreren met hotels; niet langer opdat het niet op regulier wonen gaat lijken of hiernaar gaat verkleuren. Er bestaat jurisprudentie over dit onderwerp: in het bestemmingsplan moet een duidelijk onderscheid zijn tussen de functie 'short stay' en regulier wonen.

Het SOP van 10 oktober geeft een prima resultaat voor wat betreft de beoogde binnenwaarden: Rubens voldoet aan 38 dB - de overige gebouwen aan 33 dB.

Externe veiligheid

Voor dit aspect dient te worden voldaan aan de wettelijke normen (PR-plafonds) en het gemeentelijke beleid (Groepsrisico). De Ceintuurbaan behoort niet tot de gemeentelijke route gevaarlijke stoffen en dit betekent dat transport van gevaarlijke stoffen hier niet plaats zal vinden. De risico's van de Ceintuurbaan zijn daarom gering en leiden niet tot maatregelen. De spoorlijn waarover toxische stoffen worden vervoerd leiden er wel toe dat de luchtinname wel gestopt moet kunnen worden bij de nadering van toxisch gas.

Luchtkwaliteit

Het plan dient te voldoen aan de eisen voor luchtkwaliteit.

De locatie voldoet aan Europese grenswaarden die zijn vastgesteld voor de aanwezigheid van stoffen in de lucht. De GGD adviseert echter een afstand van 50 meter te hanteren van drukke stedelijke wegen.

Uitvoerbaarheid

Naast de maatschappelijke uitvoerbaarheid verdient de economische uitvoerbaarheid de nodige aandacht. Er is voor de bestemmingsplanprocedure een onderbouwing nodig van de woningbouwbehoefte gelet op de *Ladder van duurzame verstedelijking*. De provincie heeft onlangs een wijziging van de omgevingsverordening aangekondigd, waarin is geregeld dat Zwolle bij de realisatie van meer dan 50 woningen i.v.m. deze onderbouwing van de *Ladder* contact moet hebben met omliggende gemeenten. Gezien de grote woningbouwopgave voor Zwolle de komende jaren, het feit dat er nog voldoende programmatische ruimte is en het om een inbreidingslocatie gaat verwachten wij geen problemen voor onderbouwing van de *Ladder*.

Ook zal kostenverhaal plaatsvinden, omdat er sprake is van een bouwplan in de zin van de Bro in combinatie met een bestemmingsplan. Mede hiervoor zal voor de bestemmingswijziging een AOK gesloten worden, waarin naast eventuele kosten ook eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer.

14 november 2017

2.3 Moeten, willen, kunnen, mogen & risicomanagement

Moeten

De benodigde bestemmingstransformatie is aanvaardbaar, mits de bestemming voor kantoren wordt geelimineerd en het SOP zal passen binnen diverse gemeentelijke beleidskaders, zoals de Omgevingsvisie Zwolle, Woonvisie 2017-2017 en het collegebesluit Kantorentransformatie.

Aan deze kaders zijn de in 2.2. geformuleerde uitgangspunten ontleend. Op basis hiervan moet het SOP een antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. welke bijdrage wordt geleverd aan het ontwikkelen van een aantrekkelijk Stedelijk Woonmilieu, waarbij het woningbouwprogramma aansluit op de marktvraag. Is er voldoende onderbouwd of sociale woningbouw al dan niet tot de mogelijkheden behoort? Dit afhankelijk van de beoogde typen woningen in de vijf te transformeren kantoorgebouwen;
2. krijgen gebouwen het aanzien van een woonappartementen met levendige gevels (nieuwe kozijnen en balkons)?
3. hoe wordt de stedenbouwkundige samenhang versterkt? Directe fiets/loopverbinding naar route langzaam verkeer noordzijde onder Ceintuurbaan, groenere uitstraling van de buitenruimten en zorgvuldige inpassing van voorzieningen (zoals een ordentelijke fietsenstalling en containers)?
4. is er in relatie met deze kwaliteitsslag voor de buitenruimten een sluitende parkeerbalans en aanvaardbare verkeersaantrekkende werking (meer groen en minder verharding i.r.t. lagere parkeernorm i.v.m. specifieke doelgroep)?
5. welke bijdrage is te leveren aan energietransitie (A/B label en laadpalen) & klimaatadaptatie?
6. hoe is de waterveiligheid en goede waterhuishouding te borgen?
7. hoe verhoudt het plan zich tot regelgeving op het gebied van milieu, zoals geluid (hoogste grenswaarde 63 dB & streefwaarden binnenniveau 38/33 dB), luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie en bodem? En welke maatregelen zijn mogelijk en welke positieve effecten leveren zij op?

Willen

De uitgangspunten voor deze onderzoeksvragen betreffen regulier-wettelijke eisen en bovenwettelijk andere Zwolse wensen om een goed woon- en leefklimaat aan te kunnen bieden. Aan de hand van het SOP wordt afgewogen welke uitgangspunten al dan niet als randvoorwaardelijke eis gelden om mee te willen werken aan bestemmings-transformatie.

Op basis van dit SOP wordt een voorstel voor de project-ontwikkelingsopgave met AOK voor collegebehandeling gereed gemaakt. Hierbij worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor het beoogde project vastgesteld.

Bij de kruimelaanvraag van met name Rubens wordt gemotiveerd hoe het bouw- en herinrichtingsplan aan deze eisen voldoet (zie bijlage I).

14 november 2017

Kunnen

De haalbaarheid van de beoogde transformatie hangt af van de investeringskracht van initiatiefnemer, die in relatie tot het in te schatten verdienvermogen alle transformatie- en herstructureringskosten op zich neemt. Duidelijk moet worden wat de consequenties zijn voor de te onderzoeken ingrepen aan het gebouw en een andere opzet van buitenruimten met dito grondtransacties. Gezien complexiteit en aard ervan is gemeentelijke begeleiding nodig in de volgende twee stappen:

- I. Op basis van de aangegeven uitgangspunten wordt het *stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP)* afgerond. Er is € 10.000,- nodig om opdrachten voor begeleiding van het afrondende SOP te geven.
Op basis van het SOP en nader te bepalen project-ontwikkelingsopgave met ruimtelijke randvoorwaarden en afspraken over grondtransacties, wordt een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld voor het vervolg. Met een beslisnota en een bestuurlijk 'go' hierop is mee te werken aan de beoogde bestemmingstransformatie en gefaseerde bouwplanuitwerking.
- II. De initiatiefnemer zorgt voor een *bestemmingsplan* en een *VO/DO bouw- & inrichtingsplan*, aanbestedingen, (ver-)gunningen voor bouwrijp maken. Voor rekening van de initiatiefnemer is de gemeente verantwoordelijk voor begeleiding mogelijk door de adviseur ruimtelijke initiatieven (ARI), anterieure overeenkomst, of andere planologische regeling, aanleg beven- en ondergrondse infra, alsmede afkoop eventuele beheer- en onderhoudskosten. Voor ander gebruik van Rubens kan via de verruimde kruimellijst alvast een *omgevingsvergunning* worden aangevraagd op basis van een ruimtelijke onderbouwing/motivering, te ontfangen aan de toelichting van het SOP.

Mogen

Het is in zijn algemeenheid van belang dat het college aan de hand van het verkenningsresultaat de raad vraagt om te zijner tijd mee te willen werken aan een nieuwe bestemming voor wonen.

En dat hiermee geanticipeerd wordt op de nieuwe stedenbouwkundige visie voor Oosterenk als woon- en werkgebied. Dit is in het bijzonder nodig omdat structurele transformatie naar wonen een raadsbesluit vergt ter afwijking van het vigerende structuurplan Zwolle, dat deze transformatie in de Oosterenk uitsluit.

Risicomanagement

De te onderzoeken uitgangspunten uit deze notitie worden vervat in een te ondertekenen IOK.

Op basis hiervan en de te maken project-ontwikkelingsopgave + AOK zijn alle voor het vervolg op te stellen plannen, maatregelen en planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

14 november 2017

3. Vervolg

PFO-besluit 6 november 2017

Deze notitie met de te verlengen intentieovereenkomst (IOK) is vastgesteld in het PFO 6 november 2017 van Ed Anker, René de Heer en Eefke Meijerink. Besloten is om op basis hiervan:

1. de afronding van een verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP) voor structurele transformatie van de gebouwen Van Gogh, Rubens, Van Gogh, Rubens, Vermeer, F. Bol & Breughel te begeleiden en op basis hiervan een project-ontwikkelingsopgave met anterieure overeenkomst (AOK) voor te bereiden;
2. met zicht op structurele transformatie van het gebouw Rubens naar wonen een bouwaanvraag voor ander gebruik te kunnen faciliteren via de verruimde kruimellijst;
3. voor de begeleiding van deze afrondende verkenning een krediet ad € 10.000 uit Ruimtelijke Plannen (Visies & NRI 0-1 fase) 2017 ter beschikking te stellen.

College-besluit 14 november 2017

De IOK met beslisnota en deze startnotie is vastgesteld in het college.

Bestuurlijk opdrachtgever

Ed Anker Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening

In afstemming met:

René de Heer Portefeuillehouder Economie/Kantorentransformatie en Wonen in relatie tot de uitwerking van de Ontwikkelstrategie Wonen.

Eefke Meijerink Portefeuillehouder Sociale Volkshuisvesting met aandacht voor huurdersbelangen, semipermanent wonen, versnellingsactie sociale huur en huisvesting & bijzondere doelgroepen.

Kernteam Fysiek Domein

Frits Kroese Strategie & coördinatie Team Ruimte OWA

Arjan Ekelenkamp Beleidsadviseur Wonen OWA

Gerko Grobbe* Adviseur RO & planologie ECR

Cor Blanken* Adviseur Milieuplanologie ECR

Met ondersteuning van:

Willem Bosch* Adviseur Verkeer & Parkeren ECR

Patrick Eysbach* Vastgoedadviseur OWV

Planeconoom* Vastgoedadviseur OWV

Wim Sliekers Adviseur vergunningen PUL

Dennis Jansen Beleidsadviseur Kantoren OWA

Gert Engelsman Accountmanager Oosterenk OWA

* raming maximaal benodigd budget Ruimtelijke Plannen € 10.000.

14 november 2017

Openbaarheid

In deze startnotitie wordt informatie gegeven over het in wording zijnde verkennend SOP. Zodra het finale SOP gereed is, wordt hierover een informatieavond gehouden (zie nader onder vervolg & communicatie). Om de positie van partijen in dit stadium niet te verzwakken is deze startnotitie en de daarbij horende IOK niet openbaar op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob.

Vervolg & communicatie

In het kader van het *Wenstafel*traject van de Herstructureringsmaatschappij Overijssel is in oktober 2016 met de eigenaren van Oosterenk Midwest van gedachten gewisseld over dit NRI en mogelijk verdere bestemmingstransformatie naar wonen van de drie meest westelijke gebouwen in dit cluster. In de Startnotitie is aangegeven dat voor deze transformatie naar reguliere permanente bewoning het nodige draagvlak te vinden is bij de eigenaren/gebruikers van de andere gebouwen in Oosterenk Midwest. Met positieve belangstelling volgen deze de voorgenomen verkenning. Dat zou bij semi-permanent wonen anders zijn: daar bleek bij het *Wenstafel*traject weinig draagvlak voor.

Zodra duidelijk is wat het verkenningsresultaat is, wordt door de initiatiefnemer in overleg met de accountmanager hierover een informatieavond gehouden voor de eigenaren en gebruikers van de Oosterenk.

Daarna wordt het SOP (Stap I) afgerond en met een project-transformatieopgave + anterieure AOK gereed gemaakt voor bestuurlijke behandeling (eind 2017/begin 2018).

Daarna start de vorming van een nieuw bestemmingsplan voor transformatie en herstructurering. Op basis hiervan kan de verbouwing naar woningen, bouw van de parkeergarages en herstructurering van de buitenruimte van start gaan. De omgeving en andere belangstellenden worden betrokken bij de vorming van het bestemmingsplan en de uitwerking tot concrete bouw- en inrichtingsplannen.

Na een positief collegebesluit omtrent het verkenningsresultaat en een getekende AOK kan mogelijk alvast een formele (kruimel-)aanvraag (*Stap II*) worden ingediend voor ander gebruik van gebouw Rubens Rood (zie Bijlage I).

KT-team & integrale visievorming Oosterenk

In het ambtelijk K-transformatieteam wordt er voor gezorgd, dat het geleidelijke veranderingsproces voor Oosterenk als geheel in de gaten wordt gehouden en er de nodige samenhangende regie wordt gevoerd op de zich aandienende nieuwe ruimtelijke initiatieven - dit ook in relatie tot dergelijke initiatieven elders in de stad.

Mede in dit verband wordt een Plan van Aanpak (PvA) voorbereid om begin 2018 integrale visievorming voor de Oosterenk te starten. In het PvA zal worden aangegeven wat het beoogd resultaat van de visie is en hoe deze te vormen is in een interactief proces met:

17/24

14 november 2017

Bestemmingstransformaties van gebouwen (met bestemmingsplannen), daarbij horende ingrepen in buitenruimten zijn voor rekening en risico van desbetreffende initiatiefnemers.

Gelet op het aantal en de complexiteit van de transformatieverzoeken is het urgent om met een gemeenschappelijke visie aan te geven hoe de Oosterenk transformeerbaar is naar een aantrekkelijk gemengd Centrumstedelijk woon-werkgebied. De visie richt zich op *meervoudige waardencreatie* met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In verband hiermee wordt een ketting van (meekoppel-)kansen in beeld gebracht om de ruimtelijke structuur van Oosterenk Midwest beter bruikbaar, meer herkenbaar en toekomstbestendiger te maken. Toekomstbestendig vooral met het oog op de nieuwe opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie. De ambities hieromtrent zoals uit de nieuwe Omgevingsvisie Zwolle zijn hierin leidend, alsmede die van de nieuwe Woonvisie en het collegebesluit Kantorentransformatie Naar Wonen.

Deze opgave vergt een creatieve, uitnodigende en interactieve visievorming in twee stappen:

1. Verkenningen;
2. Perspectief.

Bijlage III van de Startnotitie geeft nadere info over deze processtappen. Deze zijn geïntroduceerd in de eerste aanzet van het PvA, die begin oktober 2017 gemaakt is. De aanzet van het PvA wordt de komende tijd o.l.v. Ed Anker uitgewerkt in samenspraak met de belangrijkste shareholders en HMO.

Het streven is om het PvA januari 2018 in het college vast te stellen en de visievorming te starten onder leiding van een gebiedscoördinator (werving wordt binnenkort gestart).

14 november 2017

BIJLAGE I: Aanvraag ander gebruik via *kruimellijst*

Zorgvuldige afweging & motivering bij een kruimelaanvraag

Aan de hand van het SOP wordt afgewogen welke uitgangspunten al dan niet als randvoorwaardelijke eis gelden om mee te willen werken aan bestemmings-transformatie. Op basis van deze voorwaarden kan alvast worden meegewerkt aan een zogeheten kruimelaanvraag voor een buitenplanse 'kleine' afwijking van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning. Hiervoor is er een zorgvuldige afweging en motivering nodig of en onder welke voorwaarden aan de beoogde bestemmingstransformatie mee te werken is. Dit wordt vervat in de ruimtelijke onderbouwing bij een aanvraag voor ander gebruik via toepassing van artikel 4, onderdeel 9, bijlage II Besluit omgevingsrecht - de zogeheten *kruimellijst*.

Bij ander gebruik zoals wonen is een toetsing nodig aan het Structuurplan, de in wording zijnde Omgevingsvisie Zwolle en de provinciale omgevingsvisie. Daarbij spelen ambities voor meervoudige waardencreatie een belangrijke rol. In het kader van een fijn en gezond woon- en leefklimaat zal onderzoek moeten plaatsvinden.

Kantoren zijn vaak gebouwd op geluidbelaste goed bereikbare locaties. Bovendien beschermen deze kantoorgebouwen vaak achterliggende gebouwen tegen geluid. Het is daarom belangrijk dat bij kantoortransformaties op geluidbelaste plekken zorgvuldig wordt omgegaan met de het geluid. Het gaat daarbij om het geluid in de woning (de binnenwaarde). Ook de buitenruimte dient een goede kwaliteit te bezitten of te verkrijgen. Daarbij vormen uiteraard de geldende normen uit de Wet Geluidhinder en het Bouwbesluit het wettelijk kader. Daarnaast heeft de gemeente gebiedsgericht geluidbeleid.

Een werkgebied, zoals Oosterenk, is echter niet opgenomen in dit beleid omdat herontwikkeling & transformatie van kantoren indertijd niet aan de orde was. Het ligt echter in de lijn om voor dergelijke transformaties de ambities en grenswaarden voor *Centrumstedelijk Gebied* te hanteren. Dit is een gebiedstype waar een zekere mate van geluidbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Voor de binnenwaarde zal altijd onderzocht moeten worden of de binnenwaarde normen voor nieuwe woning gehaald kan worden. Geluid van de burens een van de belangrijkste geluidhinderbronnen te zijn en het is van belang bij kantoortransformaties ook dit aspect niet uit het oog te verliezen. Het draagt in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de woningen. De normen uit het Bouwbesluit 2012 vormen het uitgangspunt bij deze transformatie. Dit kan betekenen dat geluidwerende maatregelen genomen moeten worden.

Verder moet bij de vergunningenprocedure onder meer worden beoordeeld of en in hoeverre de externe veiligheid een rol speelt, of er voldoende parkeerruimte is en of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit m.e.r. Genoemde aspecten kunnen leiden tot bouwmaatregelen maar ook maatregelen in de buitenruimte. Vooral dit laatste onderdeel, besluit mer, vormt een risico, omdat er

14 november 2017

recent een uitspraak is gedaan door de Voorzieningenrechter van de Raad van State waarbij het toepassingsbereik van de kruimelafwijking is ingeperkt.

Ruimtelijke onderbouwing aanvraag ander gebruik

De aanvraag voor ander gebruik betekent een reguliere procedure van 8 weken met een verlengingsmogelijkheid van 6 weken. Dit verzoek verdient een ruimtelijke onderbouwing aan de hand van bepaalde randvoorwaarden, die ook mee worden gegeven aan het verkennend stedenbouwkundig ontwikkelingsplan (SOP). Bij toepassing van de kruimellijst zijn dit de volgende onderdelen:

- a. Goede ruimtelijke ordening met bijzondere aandacht voor woonkwaliteit, aanzien gebouwen, stedenbouwkundige samenhang (herstructurering buitenruimten), energietransitie & klimaatadaptatie;
- b. Parkeerverordening;
- c. Anterieure overeenkomst;
- d. Besluit m.e.r.;
- e. Luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid.

Ad a. Er zal een goede ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangeleverd op basis waarvan, ook in een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure, geconcludeerd kan worden dat de beoogde *meervoudige waardencreatie* realiseerbaar is met een goede ruimtelijke (ordenings-)kwaliteit naar gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Hierbij zijn de op basis van het SOP vast te stellen bovenwettelijke randvoorwaarden van cruciaal belang en zal een beoordeling in het licht van de structuurvisie Zwolle ook aan de orde moeten komen.

Ad b.

Er zal moet volgens de parkeerverordening worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ad c.

Op basis van de Wro (artikel 6.12) en de Bro (6.2.1, onder d) dient er in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld. De raad kan besluiten om hiervan af te zien op de gronden als genoemd in artikel 6.2.1a Bro. In Zwolle is deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college. Bij deze aanvraag voor toepassing van de kruimelregeling hoeft er geen anterieure overeenkomst te worden afgesloten, omdat geen sprake is van verhaalbare kosten (artikel 6.2.1a, onder b, Bro). Aan het college zal dan ook worden voorgesteld af te zien van het vaststellen van een anterieure overeenkomst op deze grond.

Ad d.

Bij toepassing van onderdeel 9 van artikel 4 bijlage II van het Bor dient te worden getoetst aan de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Eén van de in de bijlagen genoemde onderdelen heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingsprojecten. Wat wel en niet onder een stedelijk ontwikkelingsproject moet worden verstaan is onduidelijk. Recent heeft de

14 november 2017

Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State zich uitgesproken over een tijdelijk parkeerterrein en geoordeeld dat er sprake was van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Onduidelijk is nog of en wanneer transformaties van kantoorgebouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject moeten worden beoordeeld. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan, dat er bij ander gebruik van gebouw Rubens geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij de aanvraag verdient dit te worden onderbouwd.

Ad e.

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de wetgeving en gemeentelijk beleid.

14 november 2017

BIJLAGE II: Doorlooptijd bestemmingsplanprocedure

Opstelling en procedure van een bestemmingsplan vergt tenminste 42 weken. Daarna kan mogelijk op basis van een onherroepelijk plan een omgevingsvergunning worden verleend. Onderstaand overzicht laat een planning in weken zien met betrekking tot de planologische procedure, een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Concept planning bestemmingsplan

• Toetsen extern bestemmingsplan door gemeente Zwolle	4 weken
• Eventueel aanpassing plan	3 week
• Aanleveren voorontwerp PFO	2 week
• Vooroverleg	6 weken
• Verwerken vooroverleg	4 weken
• behandeling ontwerp in PFO en college	3 weken
• ter inzage inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• Totaal	29 weken

Bij geen zienswijzen

• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• Ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• Nadien treedt het bestemmingsplan in werking:	42 weken

Bij zienswijzen

• Mediation onderzoeken	
• beantwoording zienswijzen	8 weken
• PFO, college- & raadsbehandeling	6 weken
• ter inzage vastgesteld bp inclusief aanleveren publicatie	7 weken
• Totaal circa	50 weken

Na afloop van deze 7 weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn is ca. 1 jaar. In deze planning is geen rekening gehouden met vakanties e.d. en de vergaderdata van de raad. De planning kan hierdoor uitlopen. Een concrete planning is te maken, zodra het concept voorontwerp is aangeleverd.

14 november 2017

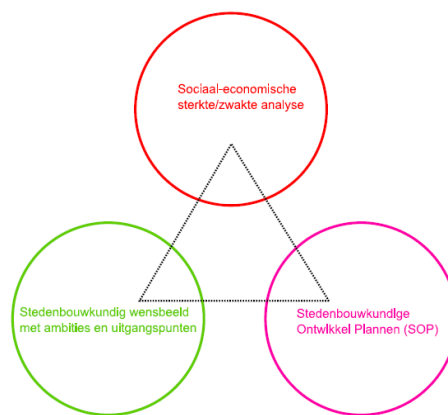
BIJLAGE III: Creatieve, interactieve visievorming Oosterenk

Centrale vraag: *waar is transformatie van kantoren en herstructurering van buitenruimten kansrijk onder welke voorwaarden?*

Deze opgave vergt een creatieve, uitnodigende en interactieve visievorming in twee stappen, waarbij het PvA per stap gerichte onderzoeksvragen formuleert:

Verkenningen Stap I

Op drie fronten tegelijk worden interactief verkenningen opgepakt:



Sociaaleconomische sterkte/zwakte analyse (Ia). Behoeften- en marktonderzoek van de sociaaleconomische kracht voor kantoren, wonen en voorzieningen in de Oosterenk: hoeveel woningen, kantoren, detailhandel en andere gebouwde voorzieningen (zoals parkeergarages), recreatieve openluchtovoorzieningen en dergelijke? In de context van de sociaaleconomische opgaven in de stad als geheel is er voort te bouwen op de Fakton-rapportage, noties HMO en eigen expertise.

Stedebouwkundig Wensbeeld met ambities en uitgangspunten (Ib) voor de ruimtelijke dragerstructuur, zoals eliminatie en ontwikkeling gebouwen, (her-) structurering oude/nieuwe routes, groenzones, etc., alsmede voor de woon- & omgevingskwaliteit (milieubeperkingen met duiding invloedzones ontwikkelingsruimte ISALA & Stadion). De ligging van Oosterenk nabij het buitengebied is te benutten door groenblauwe kwaliteit het gebied binnen te halen en hierbij toekomstbestendige oplossingen aan te dragen. Denkbare transformaties van gebouwen en benodigde aanpassingen van de openbare ruimten worden gezien in relatie tot meekoppelkansen vanuit de Meerjaren Opgaven Planning (MJOP).

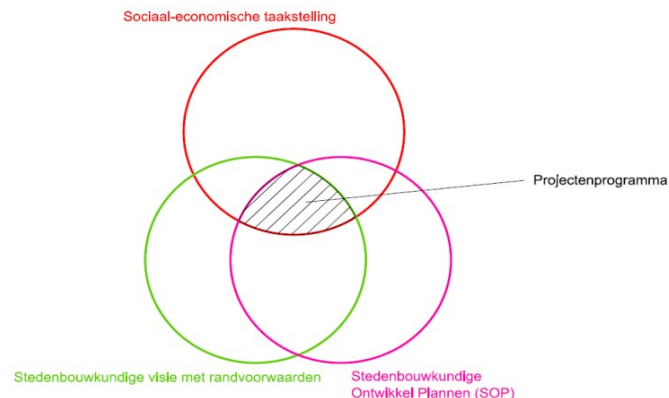
Aanzet Stedebouwkundige Ontwikkelingsplannen (Ic)

Door/met elke initiatiefnemer wordt een aanzet gemaakt van een verkennend stedebouwkundig ontwikkelingsplan (SOP). Dit met het oog op *meekoppelkansen* om:

- lege/leegkomende gebouwen en andere nog uitgeefbare plekken te vullen met woonfuncties en voorzieningen waar wel behoefte aan bestaat. Verkleuring naar wonen vergroot draagvlak voor nieuwe voorzieningen in de Oosterenk;

14 november 2017

- de ruimtelijke structuur te verbeteren, zoals met een sluitende parkeerbalans (zoals door aanleg van een parkeergarage), toevoeging van groen, versterking van aanzien & toekomstbestendigheid van gebouwen en buitenruimten (energietransitie & klimaatadaptatie), alsmede verkeersingrepen (zoals voor een fietspad of rotonde).



Perspectief Stap II

Alle resultaten van Stap I worden als het ware over elkaar heen gelegd c.q. in elkaar geschoven tot een *gemeenschappelijke deelverzameling* van gewenste en haalbare transformaties & (her-)structureringen. Dit kan door de taakstellingen en ruimtelijke ingrepen te toetsen op sociaaleconomische, maatschappelijke, planologische & financiële haalbaarheid. Er wordt een Business Case (BuCa) gemaakt met kosten & opbrengsten, waardevermeerdering/potentieel verdienvermogen: wie gaat op basis hiervan waarin investeren? Dit mondt uit in een Perspectief bestaande uit:

Sociaaleconomische taakstelling (IIa). In de context van de stad als geheel: hoeveel woningen in welke categorie, kantoren, detailhandel en andere gebouwde voorzieningen (zoals parkeergarages), recreatieve openluchtvoorzieningen en dergelijke.

Stedenbouwkundige visie met randvoorwaarden (IIb) voor deelprojecten voor bestemmingstransformatie van gebouwen en de te (her-)structureren dragerstructuur en andere aan te passen buitenruimten.

Definitieve Stedenbouwkundige Ontwikkelingsplannen (IIc)

Zo mogelijk wordt door/met elke initiatiefnemer een definitief SOP opgesteld met een toelichting hoe deze voldoet aan de taakstelling en aan de visie met randvoorwaarden.

Projectenprogramma (arcering) voor daadwerkelijke transformatie & (her-)structurering op korte termijn en open te houden opties voor de langere termijn. Per korte termijn project wordt de transformatie-/ontwikkelopgave bepaald en anterieure overeenkomsten voor het vervolg gesloten. In dit vervolg kristalliseren deze projecten uit in concrete bestemmingsplannen + bouw- & inrichtingsplannen.